

Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel Aanpassing Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel)
Zaakid	2025-159964
Auteur	Tom Eisenburger +31793469404 T.Eisenburger@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Breugem - Kusters Y.J.M. (Yvonne)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) (2025-033923), 28 oktober 2025.
Samenvatting	Op 28 oktober 2025 heeft de gemeenteraad besloten om het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel), inclusief de Beleidsregels Uiterlijk bouwwerken vast te stellen. Deze regels vervangen het oude Beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart en zijn onderdeel van de Welstandsnota. Gebleken is dat er in de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken, in artikel 4, lid 2a, onder iii, een zin is opgenomen, die bij nader inzien onuitvoerbaar is. Dit maakt het ontwikkelproces van bouwplannen in de Binnenstad complex zoniet onmogelijk. Het betreft de zinsnede 'De stedelijke laag is niet hoger dan de straat breed is'. Voorgesteld wordt om het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) aan te passen door deze regel te schrappen.
Bijlagen	1. Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel, incl. Beleidsregels Uiterlijk bouwwerken), aangepaste versie.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Aanpassing Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel)
2025-159964

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 februari 2026;

besluit

1. Het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) gewijzigd vast te stellen, door in de beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken, artikel 4, lid 2a, onder iii, de zinsnede “De stedelijke laag is niet hoger dan de straat breed is.” te schrappen.
2. Op grond van artikel 1.2, lid 7 sub e, van de Participatieverordening Zoetermeer 2022, geen participatie toe te passen, omdat het een ondergeschikte herziening van eerder vastgesteld beleid betreft.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 9 april 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Op 28 oktober 2025 heeft de gemeenteraad besloten om het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel), inclusief de Beleidsregels Uiterlijk bouwwerken vast te stellen. Deze beleidsregels vervangen het oude Beeldkwaliteitsplan Upgrade Stadshart en zijn onderdeel van de Welstandsnota. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)/Stadsbouwmeester toetst bouwplannen in de binnenstad aan deze beleidsregels en adviseert het college hierover in het kader van de vergunningverlening.

Gebleken is dat er in het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad, noordelijk deel, in artikel 4, lid 2a onder iii, (pagina 28), een beleidsregel is opgenomen die bij nader inzien onuitvoerbaar is. Het betreft de zinsnede 'De stedelijke laag is niet hoger dan de straat breed is'. Dit wordt hieronder toegelicht.

Daardoor wordt het ontwikkelproces van bouwplannen in de Binnenstad onnodig vertraagd, zoniet onmogelijk gemaakt. Voorgesteld wordt om deze zin te schrappen.

Beoogd effect

Een duidelijk en werkbaar toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning in de Binnenstad voor de nodige transparantie, rechtszekerheid en snelheid in vergunningverlening.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Beslispunten

1. Het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) gewijzigd vast te stellen, door in de beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken, artikel 4, lid 2a, onder iii, de zinsnede "De stedelijke laag is niet hoger dan de straat breed is." te schrappen.
2. Op grond van artikel 1.2, lid 7 sub e, van de Participatieverordening Zoetermeer 2022, geen participatie toe te passen, omdat het een ondergeschikte herziening van eerder vastgesteld beleid betreft.

Argumenten

1.1 De beleidsregel is feitelijk niet uitvoerbaar.

Bij nader inzien blijkt dat de beleidsregel, die de verhouding regelt tussen de hoogte van de stedelijke laag en de breedte van de straat, (die maximaal 1:1 zou moeten zijn), niet toepasbaar is op de toekomstige ontwikkelingen. Toekomstige ontwikkelingen bestaan hoofdzakelijk uit meerzijdige bouwblokken die door meerdere straten worden begrensd. Die straten hebben verschillende breedtes.

Voorbeeld:

Bij een straatbreedte van 15 meter (van gevel tot gevel) zou een stedelijke laag van maximaal 15 meter zijn toegestaan, dat zijn 5 bouwlagen en dat is conform de Beleidsregel BOPA Binnenstad. Maar de zijgevel, die grenst aan een smallere zijstraat van bijvoorbeeld 6 meter breed, zou dan slechts 6 meter hoog mogen worden. Dat zijn 2 bouwlagen. Aan die zijde is dan geen stedelijke laag bovenop de plint mogelijk, omdat de plint op zichzelf al minimaal 4 meter hoog moet zijn. Er kan zodoende géén ontwerp gemaakt worden dat voldoet aan die beleidsregel. Architectonisch is dit niet op te lossen.

De beleidsregel is daarom niet uitvoerbaar en dient geschrapt te worden.

Het is niet nodig een nieuwe regel toe te voegen of regels anders te formuleren omdat in de Beleidsregel BOPA Binnenstad (zie bijlage 4 bij het raadsbesluit Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) van 28 oktober 2025), en nog vast te stellen door het college van B&W, o.a. de maximale hoogte van de plint is vastgelegd op 2 bouwlagen en van de stedelijke laag op 5 bouwlagen.

Dit zorgt ervoor dat de stedelijke laag nooit te hoog kan worden. Er kunnen zodoende geen excessen ontstaan.

Daarnaast wordt een ontwerp altijd getoetst door de gemeente én de CRK/Stadsbouwmeester, niet alleen aan de (harde) beleidsregels, maar ook aan de meer kwalitatieve beschrijvingen die in de toelichting van het BKP zijn opgenomen. Dit biedt voldoende waarborgen voor goed ontworpen gebouwen.

De criteria in het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad, in combinatie met de Beleidsregels BOPA Binnenstad, voorkomen dat er excessen ontstaan en bieden voldoende sturing en houvast aan ontwerpers om gebouwen te ontwerpen die passend zijn in de Binnenstad.

Er heeft overleg plaatsgehad met de Stadsbouwmeester en deze is akkoord met de voorgestelde aanpassing.

2.1 Er is sprake van een ondergeschikte herziening

De hoofdregel van het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad, dat een gebouw moet bestaan uit een plint, stedelijke laag en bovenbouw, blijft bestaan. Ook alle criteria over het uiterlijk van bouwwerken blijven ongewijzigd. Daarom is deze aanpassing ondergeschikt.

Kanttekeningen

1.1. Bij het behouden van de beleidsregel, zal telkens van deze beleidsregel moeten worden afgeweken

Als de beleidsregel blijft staan, moet de CRK/Stadsbouwmeester telkens in haar advies afwijken van de beleidsregel. Dit is zeer onwenselijk. Dat kan alleen in uitzonderlijke gevallen en het is niet de bedoeling om bij elke aanvraag af te wijken van de regels. Dit is niet goed te motiveren en geeft zodoende voeding aan bezwaarmakers, die ook deze motivering kunnen aangrijpen om bezwaar te maken.

Financiën

Geen gevolgen.

Controleprotocol

- Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Op grond van artikel 1.2, lid 7 sub e, van de Participatieverordening Zoetermeer 2022, kan de raad besluiten om geen participatie toe te passen in het geval er sprake is van een ondergeschikte herziening van eerder vastgesteld beleid.

Aangezien de hoofdopzet van het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) niet wordt gewijzigd en alle overige criteria ongewijzigd blijven, is sprake van een ondergeschikte herziening.

De aangepaste versie van het Beeldkwaliteitsplan Binnenstad (noordelijk deel) met de beleidsregels uiterlijk bouwwerken, wordt na vaststelling gepubliceerd op de landelijke regelingenbank. Ook wordt de gemeentelijke website geactualiseerd.

Duurzaamheid

Dit besluit heeft geen betrekking op duurzaamheidsaspecten.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Dit besluit heeft geen gevolgen voor toegankelijkheid of bruikbaarheid voor gehandicapten.

Rapportage en evaluatiePlanning

Raadsbehandeling 2^e kwartaal 2026